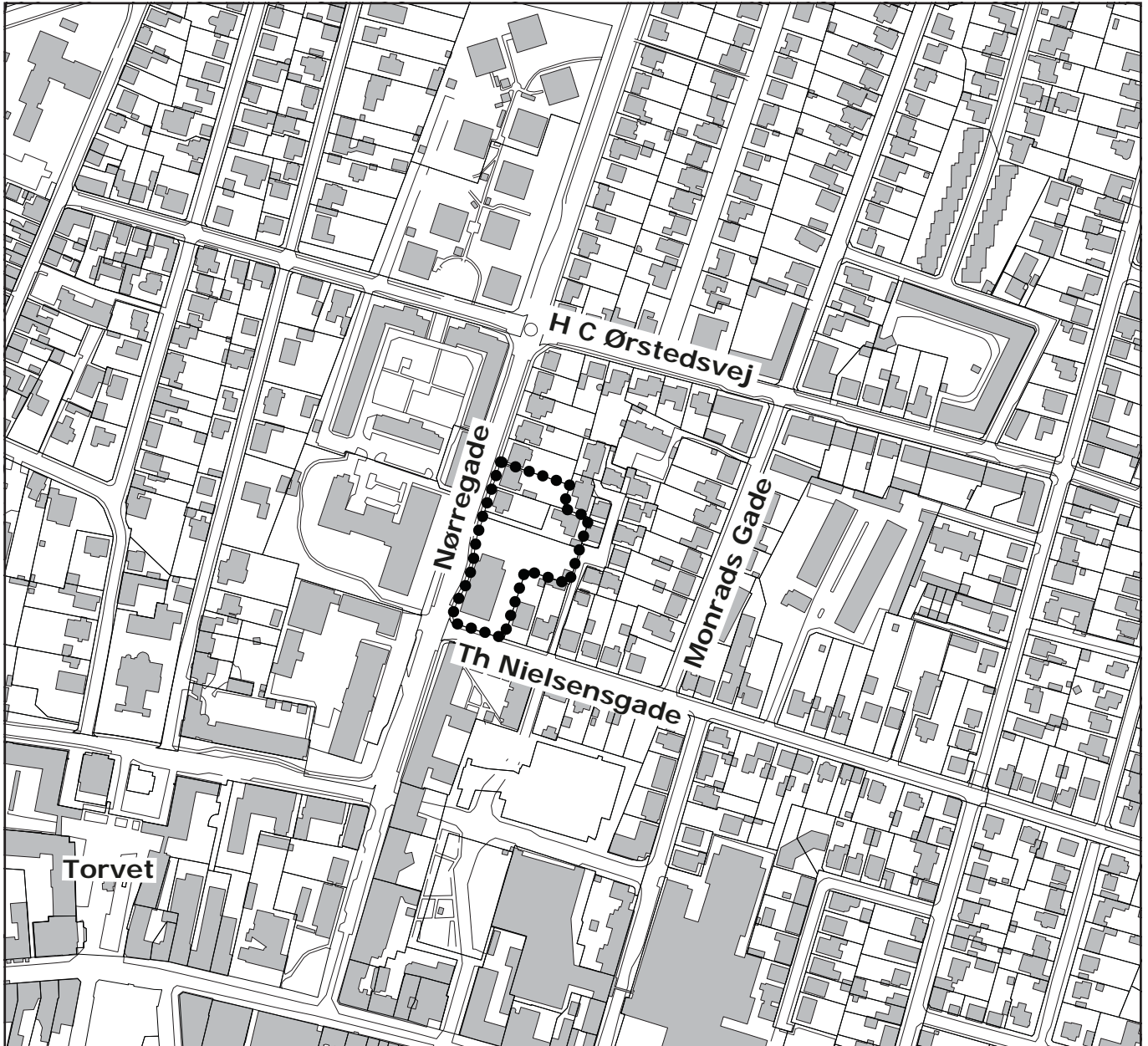




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.BL3.1



Forslag

Foreløbig Behandling

Boliger og erhverv ved Nørregade 44 - 50,
Herning

Hvad er en lokalplan?

Planloven indeholder bestemmelse om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom.

I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinjer for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, være i overensstemmelse med lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx

(begge dage incl.) på Herning Kommunens hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skal indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: BEK@Herning.dk senest den **dd. måned 20xx**

Indsendte indsigelser og ændringsforslag offentliggøres på Herning Kommunens hjemmeside med navn – der er således fuld offentlighed om indsigelse og indsigers navn.

Supplerende oplysninger kan indhentes på By, Erhverv og Kultur, Planafdelingen, tlf. 96 28 28 28.



Indhold

| | |
|---|-----------|
| 1.0 Redegørelse | 4 |
| 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL | 4 |
| 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND | 4 |
| 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE | 4 |
| 1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER | 4 |
| 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD | 4 |
| 1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING | 5 |
| 1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER | 8 |
| 1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER | 8 |
| 2.0 Lokalplanbestemmelser | 9 |
| §1 LOKALPLANENS FORMÅL | 9 |
| §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS | 10 |
| §3 OMRÅDETS ANVENDELSE | 10 |
| §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD | 10 |
| §5 TEKNISKE ANLÆG | 10 |
| §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 11 |
| §7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN | 11 |
| §8 UBEBYGGEDE AREALER | 12 |
| §9 TERRÆN | 13 |
| §10 HEGNING OG BEPLANTNING | 13 |
| §11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE | 13 |
| §12 BEVARING | 13 |
| §13 SERVITUTTER | 13 |
| §14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN | 13 |
| §15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER | 14 |
| 3.0 Vedtagelsespåtegning | 15 |
| Kortbilag: | |
| Matrikelkort | |
| Lokalplankort | |

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere boliger, liberalt erhverv, kontorformål og offentlige formål.

Det er også formålet at give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse samt at udlægge areal til udeopholdsareal.

Endvidere er det formålet at sikre håndtering af overfladevand med henblik på klimatilpasning.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er en principbeslutning fra Byplanudvalget om at give mulighed for at anvende den tidligere arbejdsformidling til boligformål. Principbeslutningen var resultat af en ansøgning fra ejer om at kunne anvende bebyggelsen til boligformål.

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er også en afgørelse fra Natur- og miljøklagenævnet, som pålægger Herning Kommune enten fysisk eller retlig at lovliggøre en etableret tilbygning til liberalt erhverv ved Nørregade 50.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i Herning by, i et boligområde lige nord for Cityringen ved Th Nielsens Gade. Mod nord afgrænses området af ejendommen Nørregade 52, mod øst af en lav boligbebyggelse af ensartede individuelle huse med fælles indkørsel fra Th Nielsens Gade, mod syd af Th Nielsens Gade og mod vest af Nørregade.

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 5.006 m².



Lokalplanområdets indre set mod syd

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området anvendes i dag til boligformål, liberalt erhverv, kontorformål og offentlige formål.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet er en del af et ældre boligområde med villaer og private haver. Lokalplanområdets sydlige del er bebygget med et kontorhus i 3 etager, opført i betonelementer.

Landskab og natur

Terrænet følger Nørregades svage fald fra Østergade mod syd, til H C Ørstedsvej mod nord.

Bevaringsværdier

I lokalplanområdet er villaen Nørregade 48 i henhold til Herning Kommuneatlas bevaringsværdig i middel bevaringsværdi, og Nørregade 50 er bevaringsværdig i lav bevaringsværdi.

Der er flere bevaringsværdige træer i området - se "Bevaring" under 1.5 Lokalplanens indhold side 5.

Trafikale forhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker ved lokalplanens udarbejdelse fra Nørregade og Th Nielsens Gade.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdets omgivelser er mod nord og øst private villaer og haver. Mod syd er der plejehjem på modsatte side af Th. Nielsens Gade, og mod vest på modsatte side af Nørregade er der etageboligbyggeri.



Lokalplanområdet set fra Nørregade syd for området

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Den overordnede "ide" med lokalplanen er at fastholde byområdets karakter af villaer og haver, samtidig med at der indlægges en fleksibilitet i anvendelsesmuligheden, så der på bestemte steder i området kan være mulighed for let erhverv på de to af villaejendommene, og mulighed for etageboliger på den sydlige ejendom.

Anvendelse

Området kan anvendes til boliger, kontorer, liberalt erhverv og offentlige formål. Der kan i området etableres virksomheder i virksomhedsklasse 1, der ikke giver anledning til nævneværdige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Visuelt skal disse virksomheder udføres med respekt for områdets karakter af villaer med haver.

Bebyggelse og anlæg

Delområde I

Bebyggelse kan opføres i op til 3 etager med en højde på op til 12 meter. Ved nybyggeri til boligformål må husdybden, af hensyn til velbelyste lejligheder, højst være 13 m. Facader skal fremstå som muret teglbyggeri i blank mur, pudset, betonbyggeri, beklædning med træ, matteret glas eller pladebeklædning i presset fibermateriale. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i zink, stål, kobber og aluminium.



Lokalplanområdet set fra Nørregade nord for området

Delområde II og III

Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager med en højde på op til 8 meter. Facader skal fremstå som muret teglbyggeri i blank mur, pudset, betonbyggeri, beklædning med træ eller pladebeklædning i presset fibermateriale. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i zink, stål, kobber og aluminium.

Grønne områder, landskab og beplantning

Delområde I og II

Med lokalplanen bestemmes at der skal etableres begrønnet udeopholdsareal på 35 % af bebyggelsens etageareal.

Delområde III

Med lokalplanen bestemmes at der skal etableres begrønnet udeopholdsareal på 100 % af bebyggelsens etageareal.

Bevaring

De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer har stor landskabelig værdi for området og skal bevares og beskyttes, især i byggeperioden. I tilfælde af sygdom skal træerne erstattes af nye træer som skal aftales med Herning Kommune.

Nogle af de bevaringsværdige træer på grunden, kan komme i konflikt med udvidelsesmuligheder af bebyggelsen, jævnfør byggefelt vist på kortbilag 2.

Hvis en udvidelsesmulighed, jævnfør byggefelt på



Bevaringsværdige egetræer i skel mellem Nørregade 44 og 46/48

kortbilag 2 anvendes så et bevaringsværdigt træ berøres, kan det efter aftale med Herning Kommune fjernes, mod at der i stedet plantes et erstatningstræ et andet sted på grunden.

En villa i delområde II er i henhold til Herning Kommuneatlas registreret som middel bevaringsværdig. Istandsættelsesprojekter på en bygning med høj eller middel bevaringsværdi skal godkendes af Herning Byråd. Det betyder, at byrådet for eksempel skal give særlig tilladelse til blandt andet om- og tilbygninger, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, skorstene, vinduer, døre, trapper, gelændere, sølbænke med videre.



Udvidelse af tandlægeklinik

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Nørregade. For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til de tilladte virksomheder, og sikre området mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser på egen grund.

Servitutter

En privat tilstandsservitut af 05.12.1934 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v., skal slettes efter vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan.

Klimatilpasning

Som led i den fremtidige klimatilpasning skal overfladevand tilbageholdes i lokalplanområdet efter nedensstående retningslinier.

I tilfælde af ombygning, større vedligeholdelsesarbejder, eller nybyggeri skal en ejendom sikres mod oversvømmelse ved ekstremregn.

Dette kan for eksempel ske ved forsænkede parkerings- og udeopholdsarealer, eller indramning af parkerings- og udeopholdsarealer med høj kantsten eller lignende. Der kan også etableres regnbede, kanaler eller nedgraves tankanlæg.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen i forhold til mulighederne for anvendelse. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 46.

Tillægget tilføjer bestemmelser om mulighed for boligformål i et delområde og mulighed for erhvervsformål i et andet delområde.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 m.m.

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000 område og beskyttede arter. I betragtning af områdets nuværende bebyggelse, karakter og infrastruktur anses mulige påvirkninger at være ubetydelige.

Lokalplanforslaget vurderes til, også med hensyn til nationalt beskyttede naturtyper og arter, at være uden negative konsekvenser for beskyttede naturtyper, biologisk mangfoldighed, beskyttelseskrævende dyr og planter hverken inden for projektområdet eller udenfor projektområdet under forudsætning af, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter anden lovgivning end naturbeskyttelsesloven m.v.

De kommende Vand- og Naturplaner samt den vedtagne Naturpolitik i Herning Kommune, skal give sikkerhed for, at der ikke som følge af gennemførelse af projektet vil kunne indtræffe utilsigtede og uoprettelige negative konsekvenser for beskyttet natur med tilhørende flora og fauna.

Lov om Miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Herning Kommune har i en Screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

KLAGEVEJLEDNING

Herning Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget. I henhold til planlovens §58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.



Klage skal sendes til bek@herning.dk, alternativt til Herning Kommune, Torvet 5, 7400 Herning. Klagen skal være modtaget af Herning Kommune inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Herning Kommune videresender herefter klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er en betingelse for, at Natur- og Miljøklagenævnet behandler din klage, at du indbetaler et gebyr, fastsat til 500 kr. til nævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra det tidspunkt du modtager afgørelsen.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Når et areal er kortlagt, kan det medføre, at der skal ansøges om speciel tilladelse fra kommunen, inden der på arealet må udføres bygge- og anlægsarbejde eller ændres i arealanvendelsen.

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer samt vejarealer skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre hvor den må anbringes. Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejer/bruger sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Affald

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Der skal ved etageboligbyggeri og tæt-lav bebyggelse etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinjer for placering, opbygning og indretning

af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".

Der skal i erhvervsområder etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i OSD og indvindingsopland til Nordre Vandværk. Desuden ligger lokalplanområdet i indsatsplanområde til Herning vandværker. Det er dermed et vigtigt grundvandsområde.

Bemærkninger

Den nye lokalplan vurderes, at udgøre en større risiko overfor grundvandet i forhold til den nuværende situation, idet lokalplanen lægger op til at erhverv indenfor virksomhedsklasse 2 må etableres.

I lokalplanområdet vil nogle virksomhedstyper være uønskede af hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Set ud fra et grundvandsmæssigt synspunkt må erhverv som bruger olier, kemikalier og andre miljøfremmede stoffer i produktionen, som udgangspunkt ikke etableres i lokalplanområdet.

Nedsivning af overfladevand skal ske i henhold til den gældende spildevandsplan.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt nr. for karreen H. C. Ørstedesvej – Monradsgade – Th. Nielsens Gade – Nørregade. Denne byplanvedtægt affyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlasm

Ejendommene Nørregade 48 og Nørregade 50 er i Herning Kommuneatlas registreret som middel bevaringsværdige. For at sikre disse bygninger fremover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper, gelændere, sølbænke m.v.

Teknisk forsyning

Området forsynes med varme, el, vand og kloak fra private og offentligt ejede virksomheder på de respektive ledningsejeres til enhver tid gældende betingelser. Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til vand, kloak, elforsyning og kollektiv varmforsyning har fundet sted.

Bortledning af spildevand og regnvand skal ske i overensstemmelse med Herning Kommunes spildevandsplan og Herning Kommuneplan.

Overfladevand, der afledes til kloak fra ejendommens befæstede arealer, må som udgangspunkt foregå som hidtil. I tilfælde af ombygning, større vedligeholdelsesarbejder, eller nybyggeri må der dog højst afledes overfladevand uforsinket til kloak fra 70 % af en ejendoms arealer ved erhverv, og 50 % af en ejendoms arealer ved boligbebyggelse.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse er ved lokalplanens udarbejdelse, bybus i Nørregade.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Herningsholmsskolens skoledistrikt.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Museer

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for fortidsminder jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra henholdsvis Kulturstyrelsen eller Herning Kommune.

Museum Midtjylland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet jf. Museumsloven stoppes og Museum Midtjylland underrettes.

Politiet

Der kan jf. Færdselsloven ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.v., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder i henhold til planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den xx. måned 201x, kan byrådet dog give tilladelse til at udnytte en ejendom, hvis det er i overensstemmelse med forslaget og med byggeloven.

Hvis der i løbet af den offentlige høringsperiode rettidigt er fremsat indsigelser mod lokalplanforslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, det vil sige fra den xx. måned 201x og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil den xx. måned 201x. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 12.BL8.1 Boliger og erhverv ved Nørregade 44 – 50, Herning

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge lokalplanens område til bolig- og erhvervsformål.
- 1.2 at sikre etablering af grønne friarealer.
- 1.3 at sikre funktionelle, sikre tilkørselsforhold til området.
- 1.4 at sikre håndtering af overfladevand med henblik på klimasikring.
- 1.5 at tillade nedrivning af eksisterende bebyggelse.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 232a, 232ax, 232bl, 232cg, Herning Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. september 2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Generelt

- 3.1 Der må i lokalplanområdet ikke foretages oplagring eller henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde eller lignende uden for indhegnede og afskærmede arealer.
- 3.2 Der må ikke etableres detailhandel i området
- 3.3 Der må ikke etableres spillehaller i området.
- 3.4 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- 3.5 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- 3.6 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- 3.7 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- 3.8 - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

Delområde I og II

- 3.9 Området må anvendes til boligformål og let erhverv, der kun giver anledning til ubetydelige miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv og offentlige formål.
- 3.10 Nørregade 48 kan anvendes til tandlægeklinik og andet liberalt erhverv under forudsætning af at bygningens ydre ikke ændrer karakter af bolig.

Delområde III

- 3.11 Området må kun anvendes til boligformål.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Nørregade, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Der skal minimum etableres følgende parkering:
- 1 p-plads pr. bolig
 - 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal
 - 1 overdækket cykelparkeringsplads pr. bolig
 - 1 overdækket cykelparkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal

-
- 4.3 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.

Delområde I

- 4.4 Parkeringsarealet kan etableres forsænket ca. 10 cm og dermed fungere som regnvandsopstuvning ved ekstreme regnvandshændelser. *(20 års regn)*

Delområde II og III

- 4.5 Parkeringsarealer kan forsynes med en høj kantsten eller lignende kant og dermed fungere som regnvandsopstuvning ved ekstreme regnvandshændelser. *(20 års regn)*

§5 TEKNISKE ANLÆG

- 5.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 5.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 5.3 Der kan etableres anlæg til tilbageholdelse af regnvand.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Generelt

- 6.1 Der må ikke bygges nærmere end 4 meter fra vejskel.

Delområde I

- 6.2 Bebyggelsesprocenten for delområde I må højest være 100 %.
- 6.3 Bebyggelse i delområde I må højest opføres i 3 etager.
- 6.4 Bebyggelse i delområde I må have en højde af maksimum 12 meter.
- 6.5 Bebyggelse skal holdes inden for de på kortbilag 2 angiven byggefelter.
- 6.6 Hvis eksisterende bebyggelse fjernes, og der etableres ny bebyggelse til boligformål som etagebyggeri/længehus må husdybden højest være 13 m. Dette gælder ikke ved delvis fjernelse eller udvidelse af eksisterende bebyggelse.
- 6.7 Mindst 60 % af facaden mod Nørregade skal ligge i byggefeltets linie mod Nørregade.
- 6.8 Den nordlige del af byggefeltet skal i stueetagen friholdes til indkørsel parkering og cykelparkering. Feltet kan overbygges med 2 etager.

Delområde II

- 6.9 Bebyggelsesprocenten for delområde II må højest være 45 %.
- 6.10 Bebyggelse i delområde II må højest opføres i 2 etager.
- 6.11 Bebyggelse i delområde II må have en højde af maksimum 8 meter.

Delområde III

-
- 6.12 Bebyggelsesprocenten for delområde III må højst være 30 %.
- 6.13 Bebyggelse i delområde III må højst opføres i 2 etager.
- 6.14 Bebyggelse i delområde III må have en højde af maksimum 8 meter.

§7 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur, som pudset eller beton.
- 7.2 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, kobber og aluminium.
- 7.3 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje-, områder eller parkeringsarealer.
- 7.4 Tage skal udføres som flade tage.
- 7.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 7.6 Tage kan udføres som grønne Sedumtage.

Skiltning

- 7.7 Skiltning skal indarbejdes i, og underordnes arkitekturen.
- Der må ikke opsættes faste baldakiner.
 - Der kan opsættes markiser udført i ensfarvet refleksfrit lærred eller lignende materiale, og farven skal afstemmes efter bygningens øvrige farver. Markisen skal rulles ind senest ved forretningens lukning.
 - Markiser skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling som hovedregel over
 - vinduer.
 - Markiser over butiksfacaden skal udføres uden tekst og logo.
 - Markisens underkant skal mindst være 2,8 meter over terræn, og markisens fremspring fra facaden må
 - maksimalt være 1,8 meter.
 - Skilte skal placeres, så de markerer indgangspartiet. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje er der mulighed for skiltning på hver facade.
 - Der må ikke skiltes over butiksfacade. Undtaget er ejendomme med erhverv på 1. sal og opefter, hvor der kan placeres en diskret skiltning, udført som enkeltstående bogstaver i et eller flere af lejemalets vinduer eller på facaden.
 - Skilte skal placeres, så de markerer indgangspartiet.
 - Skiltning skal tilpasses efter facadens fagopdeling, vindues- og dørformater, murpillers bredde, farver m.v.
 - Skilte må ikke opsættes over murkrone.
 - Skiltning på facaden skal udføres som bemaling på vinduer og døre eller opsætning af enkeltbogstaver på vinduer og døre eller facadeskiltning over vinduer og døre med enkeltbogstaver.
 - Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo. Skiltning for enkeltprodukter kan dog tillades, såfremt produktnavnet er en indarbejdet og nødvendig del af virksomhedens betegnelse.
 - Skilte, der henviser til flere virksomheder i samme bygning skal samordnes, dvs. ens størrelse og ligeværdig placering. Henvisningsskilte for virksomheder med erhvervsudøvelse fra etager over stueetage

eller i bagvedliggende bygninger placeres ved den dør eller passage, der viser ind til virksomheden.

- Udhængsskilte skal afpasses facaden og nabohusenes størrelse, materialer og farver.

- Udhængsskilte skal placeres med underkant mindst 2,8 m over terræn og have en maksimal skilteflade på op til 0,5 m².

- Skiltning med belysning må kun udføres så skilteteksten og logo er lysende. Bøjede neonrør opsat direkte på facade er tilladt.

- Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.

- Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysnings-niveau i gaden.

- Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide eller gullige nuancer.

- Flagstænger og fritstående skilte, som f.eks. klapskilte er ikke tilladt.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af grundejeren.

8.3 Campingvogne, trailere, lystbåde eller lignende må ikke stå på lokalplanområdets fællesarealer.

Delområde I

8.4 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 30 % af bruttoetagearealet til boliger og erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

8.5 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

8.6 Befæstelsesgraden for området må som udgangspunkt højest være 50 % ved boligformål og 70 % ved erhvervsformål. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse. Til at reducere befæstelsesgraden kan etableres regnbede, grønne arealer, grønne tage, permeable belægnings, forsænkede parkerings- og udeopholdsarealer, eller anden lokal regnvandshåndtering.

Delområde II

8.7 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 35 % af bruttoetagearealet til boliger og erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

8.8 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

8.9 Befæstelsesgraden for området må som udgangspunkt højest være 50 % ved boligformål og 70 % ved erhvervsformål. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse. Til at reducere befæstelsesgraden kan etableres regnbede, grønne arealer, grønne tage, permeable belægnings, inddæmmede parkerings- og udeopholdsarealer, eller anden lokal regnvandshåndtering.

Delområde III

8.10 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100 % af bruttoetagearealet til boliger.

Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

- 8.11 Befæstelsesgraden for området må som udgangspunkt højst være 50 % ved boligformål. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse. Til at reducere befæstelsesgraden kan etableres regnbede, grønne arealer, grønne tage, permeable belægninger, inddæmmede parkerings- og udeopholdsarealer, eller anden lokal regnvandshåndtering.

§9 TERRÆN

- 9.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.

§10 HEGNING OG BEPLANTNING

- 10.1 Affaldsstationer skal skærmes med beplantning.
Redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning eller begrønning gives et ordentligt, grønt udseende.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1 Ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende,
11.2 Ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.
11.3 Ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger.
11.4 De i §§ 8.4, 8.7 og 8.10 nævnte friarealer er etableret.
11.5 De i § 5.1 nævnte tilslutninger er etableret.
11.6 De i § 10.1 nævnte afskærmninger er etableret.

§12 BEVARING

- 12.1 Bygningen Nørregade 48 er i Herning Kommuneatlas registrerede som middel bevaringsværdig. Bygningen Nørregade 50 er registreret som lav bevaringsværdig.
12.2 Bygningerne Nørregade 48 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som f.eks. tage tagrender, vinduer, gelændere, sælbænke m.v.
12.3 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer skal som udgangspunkt bevares og beskyttes. Et sygt træ som fældes skal erstattes af et tilsvarende træ.
12.4 Hvis en udvidelsesmulighed, jævnfør byggefelt på kortbilag 2 anvendes så et bevaringsværdigt træ bliver berørt, kan det fjernes, mod at der i stedet plantes et erstatningstræ et andet sted på grunden.

§13 SERVITUTTER

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 13.2 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse. Servitutterne skal herefter slettes fra tingbogen:
- 05.12.1934 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

§14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 14.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 15 for kareén H. C. Ørstedesvej – Monradsgade – Th. Niensensgade – Nørregade, vedtaget 26. marts 1963 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højest 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

3.0 Vedtagelsespåtegning

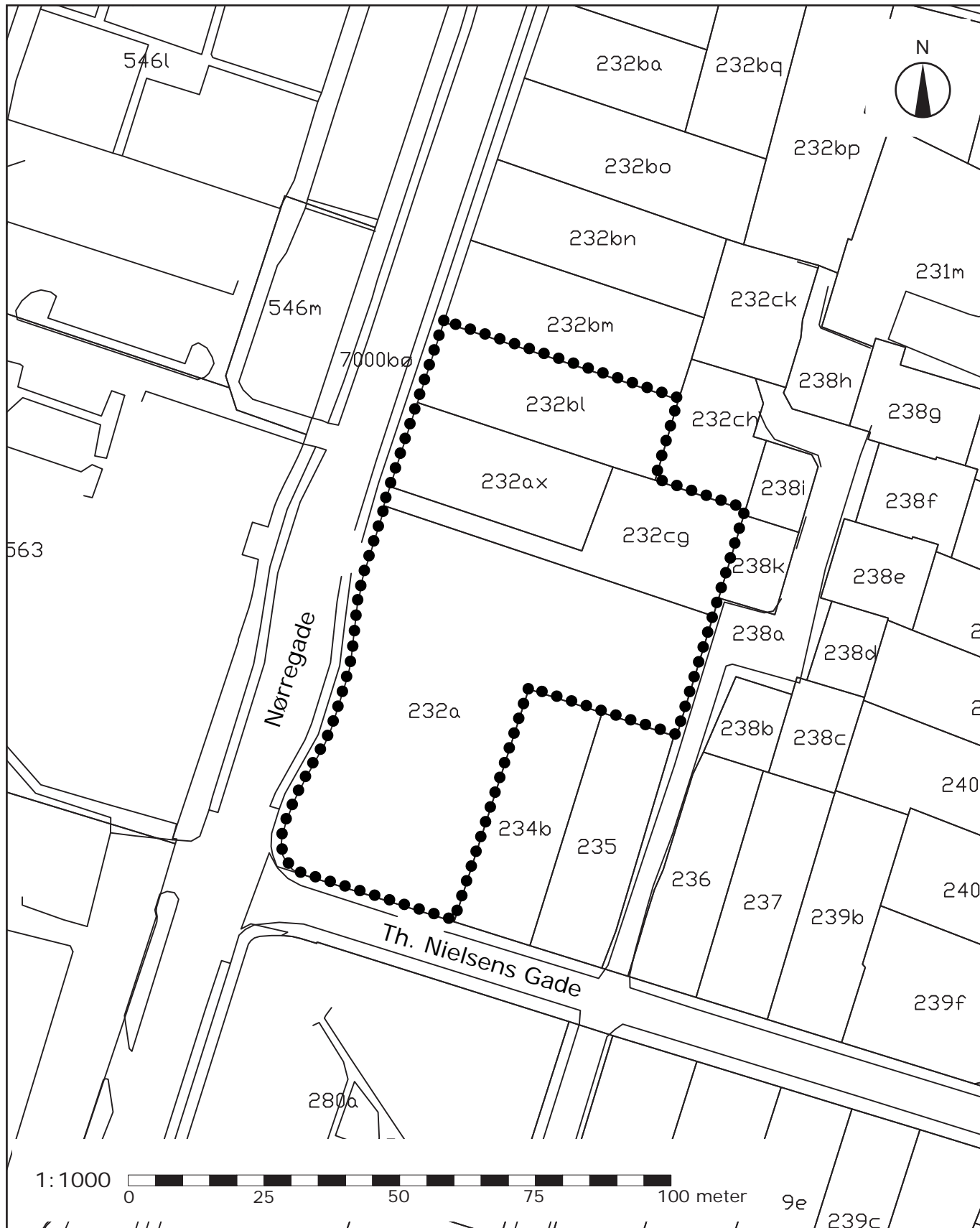
Signaturforklaring

Lokalplangrænse ●●●●●●●●
Delområdegrænse ●●●●●●●●






Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.BL3.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:1.000



Signaturforklaring

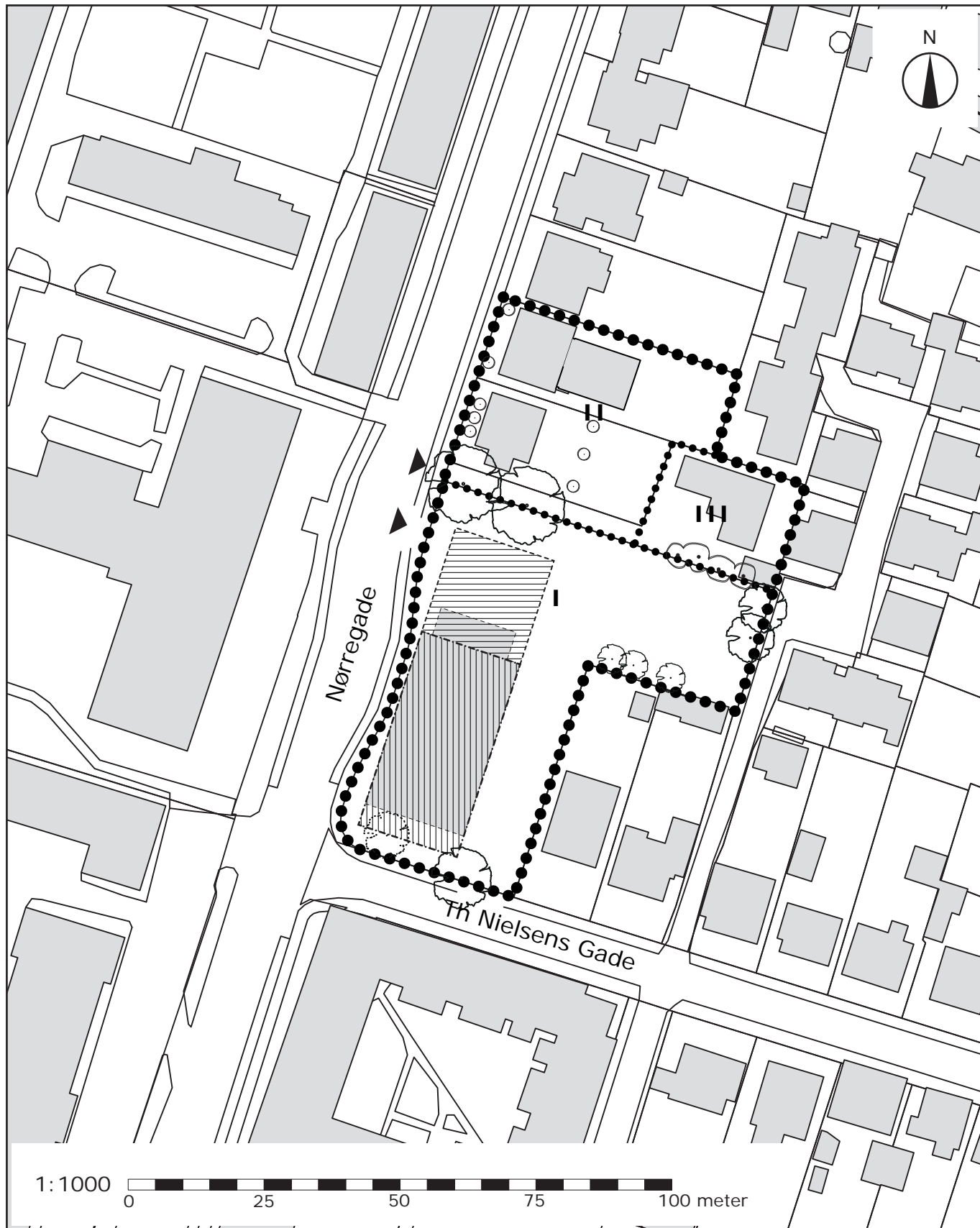
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- ▤▤▤▤▤▤▤▤ Byggefelt 3 etager
- ▤▤▤▤▤▤▤▤ Byggefelt, åben stueplan ,
overbygget med to etager
- ▤▤▤▤▤▤▤▤ Eksisterende bygning

-  Bevaringsværdige træer
-  Bevaringsværdig træække
-  Vejadgang



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.BL3.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:1.000



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Areal til parkering
- ☐●●●●●●●● Udeopholdsareal



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.BL3.1
Kortbilag 3
P-pl og udeopholdsareal
Mål 1:1.000

